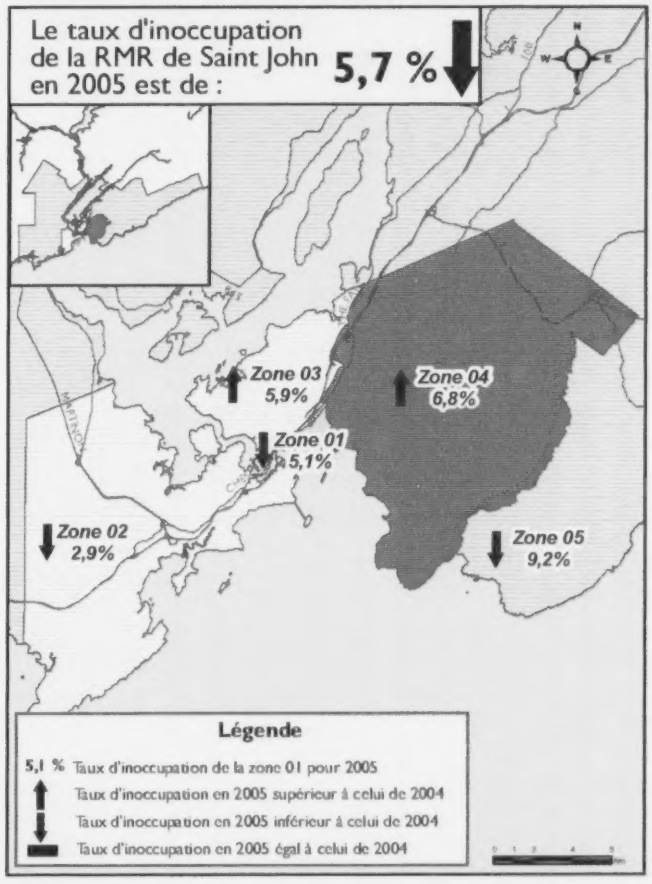
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE SAINT JOHN
OCTOBRE 2005

Léger recul du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements dans la RMR de Saint John a fléchi quelque peu, passant de 5,8 %, en octobre 2004, à 5,7 %, en octobre 2005. Le taux d'inoccupation annuel moyen des appartements locatifs s'établit à 6,4 % pour la période allant de 1995 à 2005, ce qui comprend quatre années consécutives où le pourcentage a dépassé le cap des 7 %. Le présent rapport porte sur les résultats de l'enquête réalisée dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements ou maisons en rangée.

Cette stationnarité relative du taux d'inoccupation n'a eu rien d'étonnant, car bien peu de choses ont changé depuis un an. Le solde migratoire de la RMR est encore négatif, quoiqu'il approche de zéro, et il se construit très peu de logements locatifs. Étant donné que ces deux moteurs du marché locatif sont demeurés au ralenti, le taux d'inoccupation a à peine bougé.



SOMMAIRE

Analyse

1 Léger recul du taux d'inoccupation
2 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise
3 La demande de logements locatifs reste essentiellement inchangée
4 La construction de logements locatifs est demeurée faible en 2005
5 De nombreux ménages accèdent à la propriété
6 Les logements les plus et les moins chers ont les plus hauts taux d'inoccupation
7 Les unités de deux chambres demeurent prisées
8 Taux d'inoccupation faibles dans les petits immeubles d'appartements
9 Les taux de disponibilité révèlent que l'accession à la propriété reste populaire
10 Taux d'inoccupation : faible variation en perspective

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

La demande de logements locatifs reste essentiellement inchangée

Selon les résultats de l'enquête menée en octobre 2005, la demande de logements locatifs n'a pas changé considérablement au cours des douze derniers mois. La baisse de 0,1 % qu'a subie le taux d'inoccupation (en passant de 5,8 à 5,7 %) ne représente que 50 unités vacantes de moins. Cependant, la répartition des logements inoccupés n'est plus tout à fait ce qu'elle était en 2004. Le taux d'inoccupation des habitations haut de gamme a diminué, alors que celui des logements meilleur marché a augmenté. Dans la fourchette des loyers supérieurs à 700 $, le taux d'inoccupation est descendu de 6,8 à 5,4 % et, dans celle des loyers inférieurs à 400 $, il est monté de 6,0 à 9,1 %. Par ailleurs, les logements loués entre 600 et 699 $ par mois ont affiché un taux d'inoccupation de 2,0 % - le plus bas parmi toutes les catégories.

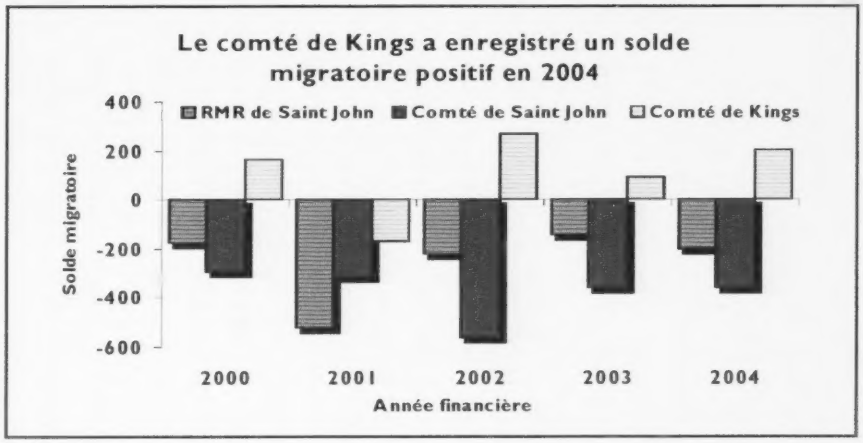
Malgré leur nombre réduit, les logements haut de gamme vacants se trouvaient encore en majorité dans des bâtiments âgés où les loyers sont plus bas. En fait, presque la moitié des unités visées par l'enquête font partie d'immeubles construits avant 1940. Cette importante proportion explique en partie pourquoi le taux d'inoccupation est plus élevé dans la RMR de Saint John que dans d'autres RMR du Canada.

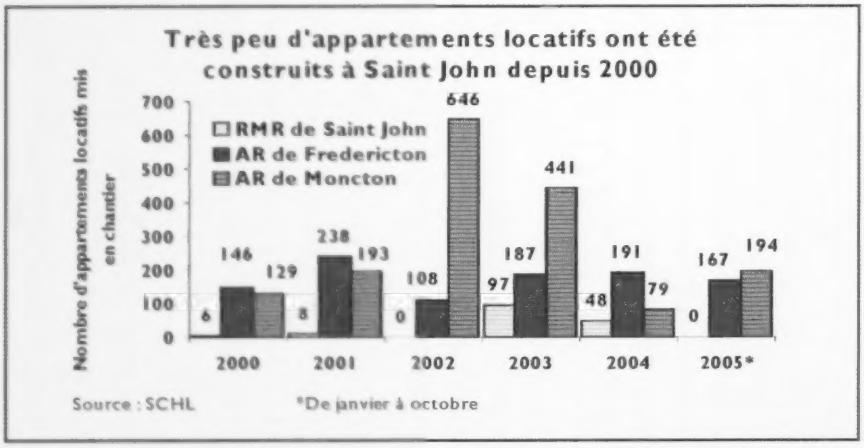
La construction de logements locatifs est demeurée faible en 2005

Durant les cinq dernières années, la construction de logements locatifs n'a pas été aussi intense dans la région de Saint John que dans les autres grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. Les promoteurs d'immeubles locatifs à Moncton et Fredericton ont enregistré des niveaux presque records d'activité, alors que ceux de Saint John ont été réticents à entamer la production de nouveaux ensembles. Depuis 2000, il s'est ajouté plus de 1 600 appartements neufs dans l'univers locatif de Moncton et plus d'un millier dans celui de Fredericton. Pendant la même période, à peine plus de 150 logements locatifs ont été mis en chantier à Saint John. Ces écarts s'expliquent surtout par le fait que Moncton et Fredericton ont des bilans migratoires positifs depuis le début de la décennie, tandis que Saint John accuse des pertes nettes d'environ 250 personnes par an. Avec un tel volume d'émigration, il n'est pas étonnant que la demande de logements locatifs neufs se soit tassée.

L'autre aspect du phénomène migratoire est qu'à l'intérieur même de la grande région de Saint John, la population de la ville se déplace peu à peu vers la vallée de la rivière Saint-Jean. Les logements locatifs étant généralement concentrés dans le noyau urbain plutôt qu'en banlieue, on comprend mieux pourquoi la construction de logements locatifs a été peu vigoureuse. De ce fait, même si le nombre total de mises en chantier est demeuré supérieur à la moyenne au cours des cinq dernières années, la plupart des logements dont on a coulé les fondations sont des maisons individuelles pour propriétaire-occupant. Les habitations collectives qui ont été commencées sont en majorité des jumelés ou des maisons en rangée. Compte tenu de ces tendances, la demande de logements locatifs neufs haut de gamme a été faible.

La plupart des gros ensembles locatifs qui se construisent depuis cinq dans les différents centres de la province s'adressent soit à des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, soit à de jeunes professionnels, soit encore à des personnes âgées. Les tendances migratoires susmentionnées ont donc sans aucun doute favorisé la construction de logements collectifs. Dans la RMR de Saint John, on observe depuis quelque temps un courant de jeunes professionnels qui vivent à bail dans la ville jusqu'à ce qu'ils forment une famille et achètent une maison individuelle dans la vallée. Ce phénomène démographique ressort à l'examen des chiffres tirés des données sur les déclarants de Statistique Canada, qui montrent par groupe d'âge les mouvements migratoires qui se dessinent chaque année dans les comtés. Inversement, les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et les personnes âgées qui habitent dans la





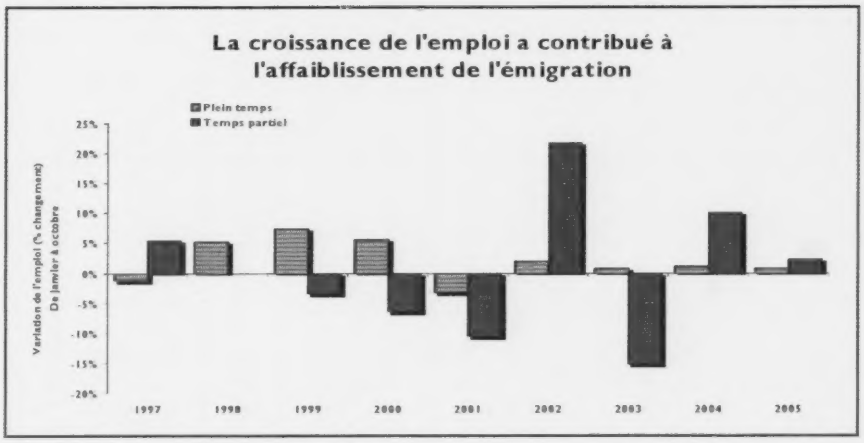
ville ne semblent pas très intéressés par l'idée d'emménager dans des logements locatifs haut de gamme. Puisque ces deux groupes constituent souvent la clientèle cible des ensembles locatifs plus neufs et plus luxueux, il n'est pas étonnant que fort peu d'immeubles d'appartements à louer aient été mis en chantier récemment.

Les gains réalisés au chapitre de l'emploi pendant les quatre dernières années ont contribué à l'affaiblissement de l'émigration dans la région. Étant donné que les perspectives d'emplois dans la ville continueront de s'améliorer grâce à la diversification de l'économie, on s'attend à ce que les niveaux d'émigration diminuent encore. Pour la période allant de janvier à octobre, le nombre total d'emplois a affiché une hausse de 1,1 % en glissement annuel. Bien que ce taux d'augmentation soit inférieur à celui de 2,5 % relevé l'an dernier, il confirme l'amélioration des perspectives d'emplois. Cette croissance de l'emploi s'ajoute au fait que le marché du travail était déjà vigoureux, comme en témoigne le nombre record d'emplois observé dans la région de Saint John en 2005.

De nombreux ménages accèdent à la propriété

La faiblesse des taux hypothécaires, qui permet à certains ménages locataires de se laisser séduire par l'accession à la propriété, compterait parmi les facteurs ayant exercé des pressions sur le marché locatif et provoqué le ralentissement de la construction de logements à louer. Les agents d'immeubles de Saint John réaliseront probablement en 2005 leur meilleure performance annuelle. En 2004, 1 612 transactions ont été conclues sur le marché de la revente, et un nouveau record de 1 750 unités est attendu cette année. Fin octobre, les ventes S.I.A.® dans la région se chiffraient déjà à 1 557, ce qui représente une avance de 17 % sur le total relevé à pareille date l'an dernier.

Plus de deux tiers des logements vendus depuis le début de l'année à Saint John étaient de prix inférieur à 120 000 $, et la majorité d'entre eux ont été acquis par des accédants à la propriété. Pour une habitation de 120 000 $, les frais de possession mensuels s'élèvent à environ 740 $ (mise de



fonds de 5 % et taux hypothécaire de 6 %). Certains ménages locataires habitant la grande région de Saint John ont donc profité de la conjoncture favorable du marché de la revente pour devenir propriétaire. Voilà qui explique en partie pourquoi les taux d'inoccupation sont en hausse dans les immeubles haut de gamme où les loyers mensuels pratiqués diffèrent peu de la mensualité hypothécaire moyenne.

Les logements les plus et les moins chers ont les plus hauts taux d'inoccupation

D'après les résultats d'enquête ventilés par fourchette de loyers, ce sont les unités les plus abordables qui présentent le taux d'inoccupation le plus élevé.

En octobre 2005, 9,1 % des appartements loués moins de 400 $ dans la région de Saint John étaient vacants, pourcentage comparable aux observations des années antérieures. Ces logements, souvent plus âgés, sont les moins intéressants aux yeux des locataires. À noter également que le deuxième taux d'inoccupation en importance a été constaté du côté des logements les plus chers, dont les loyers mensuels se situent entre 700 et 799 $.

Ce sont les appartements loués entre 600 et 699 $ qui ont fait l'objet de la plus forte demande. De 8,3 % l'an dernier, leur taux d'inoccupation est tombé à 2,0 %.

Dans les fourchettes allant de 400 à 499 $ et de 500 à 599 $, la proportion de logements vacants ressemble à ce qu'elle était l'année passée; elle atteint respectivement 4,5 et 5,0 %.

Les unités de deux chambres demeurent prisées

Par comparaison à l'an dernier, les taux d'inoccupation ont affiché différentes variations selon la taille des logements. La plus forte hausse est survenue dans la catégorie des studios, le pourcentage d'unités vacantes étant monté de 6,2 à 11,0 %. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres, lesquels constituent la majeure partie du marché locatif, a légèrement fléchi; de 5,2 % en 2004, il est descendu à 5,0 % en 2005. Celui des appartements comptant une chambre a diminué de 1,1 point pour se fixer à 6,3 %, alors que celui des unités de trois chambres ou plus, qui se chiffrait à 4,5 % l'an dernier, s'est élevé à 4,6 %.

Cette année encore, les appartements de deux chambres ont récolté le deuxième des taux d'inoccupation les plus bas. Il importe de le mentionner, puisqu'il s'agit des logements locatifs les plus courants dans la région de Saint John, représentant 51,5 % de l'univers.

Taux d'inoccupation faibles dans les petits immeubles d'appartements

Selon les résultats de l'enquête, les petits immeubles d'appartements locatifs dans la région de Saint John sont un peu plus populaires que les gros ensembles qui contiennent davantage de logements. En octobre, les premiers comptaient 4,6 % de logements vacants, et les ensembles de 50 à 99 unités, 7,6 %. Voilà qui

contraste nettement avec la situation observée en octobre 2004, époque où le taux d'inoccupation des immeubles de trois à cinq logements atteignait 6,2 % - le deuxième parmi les taux les plus hauts.

En octobre, les taux d'inoccupation par type d'appartements différaient parfois selon qu'il s'agissait de gros ou de petits immeubles. Dans les immeubles de petite taille, même si le pourcentage de logements vacants était globalement plus faible, on y trouvait la plus forte proportion de studios inoccupés, soit 17,4 %. Les taux d'inoccupation des logements de deux chambres dans les immeubles de taille moyenne comptant entre 20 et 49 appartements et dans ceux de 6 à 19 appartements ont augmenté, pour atteindre respectivement 7,0 et 5,1 %.

Les taux de disponibilité révèlent que l'accession à la propriété reste populaire

D'après les résultats de l'enquête, 10,4 % des logements locatifs étaient disponibles en octobre 2005 sur le marché de Saint John. Ce pourcentage est de 4,7 points supérieur au taux d'inoccupation. Les taux de disponibilité tiennent compte à la fois des unités vacantes et des logements dont l'occupant a donné ou reçu un avis de déménagement mais qui n'ont pas encore été reloués. Ils donnent une perspective un peu plus large des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la légère hausse du taux d'inoccupation dans la région de Saint John s'explique, du moins partiellement, par le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. Malgré le renchérissement des maisons individuelles, l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements s'est resserré sous l'effet des bas taux hypothécaires.

Dans la catégorie des logements de une chambre, on a observé un écart assez important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité. On peut l'attribuer en partie au fait que certains gros immeubles ont séduit de nombreuses personnes venues travailler temporairement dans la région de Saint John. Les travailleurs qui viennent s'installer à Saint John pour une durée déterminée choisissent généralement de louer un petit appartement situé près de leur lieu de travail ou du centre-ville.

Taux d'inoccupation : faible variation en perspective

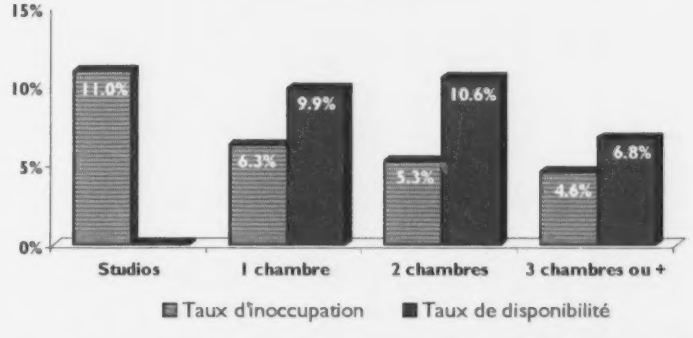
Bien que plusieurs ensembles locatifs risquent d'être mis en chantier l'an prochain, aucun changement majeur n'est attendu sur le marché locatif de Saint John. D'une part, il est peu probable que ces immeubles soient achevés à temps pour être inclus dans l'univers en 2006. D'autre part, même s'il se commence des centaines de logements l'an prochain, les résultats d'enquête ne devraient pas présenter de différences importantes, étant donné que près de 9 000 logements seront visés par l'enquête à nouveau en 2006.

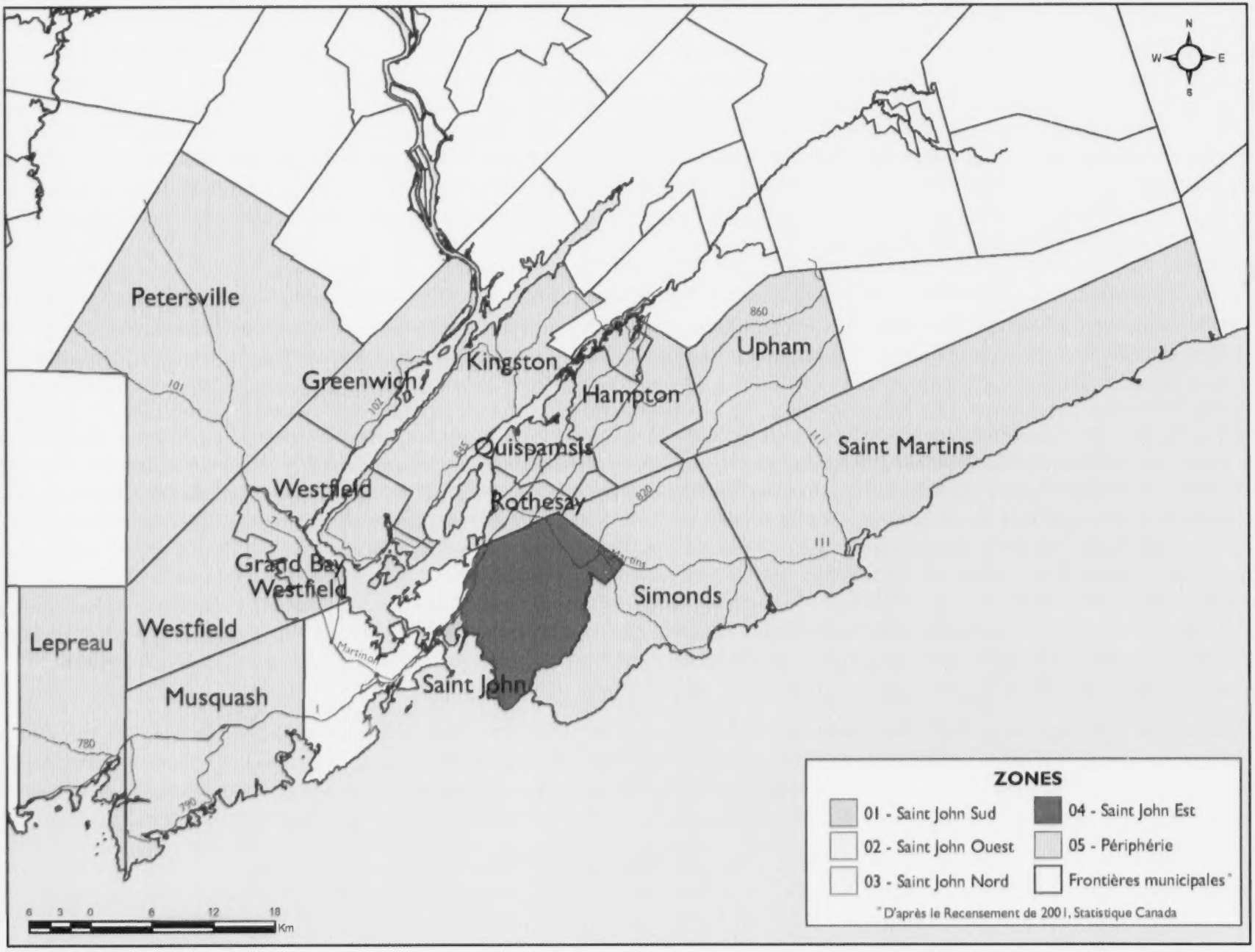
On ne prévoit pas d'augmentation notable de la demande de logements locatifs en 2006, mais la situation pourrait changer au cours des années à venir. Fin octobre, le nombre mensuel moyen d'emplois pour l'année 2005 s'élevait à 61 650, ce qui représente une amélioration de 1,1 % par rapport à l'an dernier. La croissance de l'emploi a été particulièrement vigoureuse dans le secteur des services d'enseignement, dans celui des services professionnels, scientifiques et techniques ainsi que dans celui du commerce. Cependant, la plupart des postes créés dans ces industries ont été comblés par des gens de la région. Le secteur de la construction est l'un des rares secteurs capables d'attirer un grand nombre de travailleurs venant de l'extérieur. Avec la multitude de gros projets déjà annoncés ou entamés - remise à neuf de la centrale de Point Lepreau, construction de la centrale de cogénération et de la canalisation correspondante, construction du terminal de gaz naturel liquéfié -, il y a de bonnes chances que la demande de logements locatifs s'intensifie pendant les prochaines années.

Toutefois, un scénario semblable à celui observé en 2005 est attendu en 2006. L'emploi va fort probablement continuer de croître, mais pas au point où les employeurs devront recruter à l'extérieur de la région. En conséquence, le solde migratoire restera légèrement inférieur à zéro l'an prochain.

La diminution du nombre d'accédants à la propriété pourrait contribuer à la progression de la demande de logements locatifs. On s'attend en effet à ce que moins de locataires accèdent à la propriété en 2006, en raison du renchérissement des habitations et de la hausse prévue des taux hypothécaires. Fin octobre, le prix de vente S.I.A.® moyen était de 3,1 % plus élevé que l'an dernier. L'univers locatif n'étant pas censé prendre beaucoup d'expansion d'ici la fin de juin, et vu le repli éventuel du nombre d'accédants à la propriété, le taux d'inoccupation devrait fléchir quelque peu d'ici à l'automne 2006. Le pourcentage de logements vacants dans la grande région de Saint John devrait donc se situer entre 5,0 et 5,5 % en 2006.

Les appartements locatifs disponibles ne sont pas nécessairement vacants




N
W
E
S
Petersville
Greenwich
Kingston
Hampton
Upham
Quispamsis
Saint Martins
Westfield
Rothesay
Grand Bay
Westfield
Simonds
Lepreau
Westfield
Musquash
Saint John
101
102
860
865
820
111
780
790
1
7
6 3 0 6 12 18
Km
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Périphérie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SAINT JOHN	
Zone 1	**Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay.
Zone 2	**Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John.
Zone 3	**Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest.
Zone 4	**Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest.
Zones 1-4	**Ville de Saint John**
Zone 5	**Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds.
Zones 1-5	**RMR de Saint John**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	5,4	8,6	8,4	5,8	3,4	3,8	3,2	2,9	5,5	5,1
Zone 2 - Ouest	**	**	7,3	3,5	5,7	3,5	4,4	0,6	5,8	2,9
Zone 3 - Nord	4,1	14,1	5,0	8,2	4,3	3,8	5,8	7,2	4,7	5,9
Zone 4 - Est	9,2	25,3	6,2	5,7	6,4	6,6	3,8	5,0	6,0	6,8
Ville de Saint John (zones 1-4)	5,5	10,8	7,1	6,1	4,6	4,2	4,6	4,5	5,4	5,3
Zone 5 - Périphérie	33,3	**	16,5	9,9	8,2	9,1	0,0	6,8	9,3	9,2
Saint John (RMR)	**6,2**	**11,0**	**7,6**	**6,3**	**5,2**	**5,0**	**4,5**	**4,6**	**5,8**	**5,7**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	**	376	444	451	578	565	592	**
Zone 2 - Ouest	**	**	387	400	487	511	504	528
Zone 3 - Nord	**	388	425	442	531	533	552	575
Zone 4 - Est	**	**	442	442	504	509	567	**
Ville de Saint John (zones 1-4)	366	379	432	442	532	534	557	576
Zone 5 - Périphérie	**	**	433	429	465	481	**	546
Saint John (RMR)	**366**	**378**	**432**	**441**	**520**	**526**	**556**	**575**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	26	304	72	1 247	41	1 064	9	302	147	2 917
Zone 2 - Ouest	**	**	10	301	22	633	1	197	34	1 154
Zone 3 - Nord	17	121	52	636	56	1 473	33	458	158	2 688
Zone 4 - Est	9	36	16	287	38	575	7	140	71	1 038
Ville de Saint John (zones 1-4)	52	484	151	2 471	157	3 746	50	1 097	410	7 797
Zone 5 - Périphérie	**	**	13	131	67	738	2	31	84	912
Saint John (RMR)	**54**	**495**	**164**	**2 601**	**224**	**4 484**	**52**	**1 128**	**494**	**8 709**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	5,4	8,9	10,4	6,3	4,9	5,7	4,8	3,8	7,1	6,1
Zone 2 - Ouest	**	**	7,3	4,8	7,1	4,7	5,9	0,6	6,8	3,9
Zone 3 - Nord	4,1	14,1	6,6	9,0	5,1	6,4	8,2	9,1	6,1	7,8
Zone 4 - Est	13,8	28,0	9,5	5,7	8,6	6,6	5,7	5,0	8,5	6,9
Ville de Saint John (zones 1-4)	6,0	11,2	8,9	6,8	6,0	5,9	6,6	5,6	7,0	6,5
Zone 5 - Périphérie	44,0	**	17,4	9,9	9,3	10,6	0,0	6,8	10,4	10,4
Saint John (RMR)	**7,0**	**11,4**	**9,3**	**6,9**	**6,6**	**6,7**	**6,4**	**5,6**	**7,3**	**6,9**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)										
Avant 1940	8,1	11,1	8,5	6,9	4,5	3,4	2,8	2,5	5,6	5,0
1940 à 1959	**	**	**	**	9,0	**	**	**	9,8	**
1960 à 1974	2,7	10,7	5,9	3,8	3,9	4,0	2,9	4,2	4,1	4,6
1975 à 1989	13,3	11,1	7,5	7,1	6,6	6,4	**	**	7,0	6,9
1990 ou après	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	6,2	11,0	7,6	6,3	5,2	5,0	4,5	4,6	5,8	5,7

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)								
Avant 1940	**	372	419	431	512	510	540	552
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	379	386	471	475	540	545	562	584
1975 à 1989	366	386	428	435	488	502	**	**
1990 ou après	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	366	378	432	441	520	526	556	575

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	**	17,4	10,2	6,2	5,6	3,2	3,1	2,8	6,2	4,6
6 à 19 unités	7,9	7,6	7,3	6,9	4,8	5,1	6,9	5,0	5,8	5,8
20 à 49 unités	**	11,1	1,9	4,1	3,8	7,0	**	29,6	3,3	6,9
50 à 99 unités	3,8	6,6	6,2	7,1	8,8	7,8	**	**	6,6	7,6
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	6,2	11,0	7,6	6,3	5,2	5,0	4,5	4,6	5,8	5,7

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	425	419	495	485	539	555
6 à 19 unités	359	379	417	441	517	527	574	569
20 à 49 unités	**	352	**	447	**	543	**	934
50 à 99 unités	373	379	515	543	605	635	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	366	378	432	441	520	526	556	575

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saint John

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	6,8	4,3	4,6	6,3	**	**	3,7	3,7	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Ouest	8,3	3,0	3,8	3,2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Nord	4,3	6,6	4,7	4,0	4,1	7,9	**	a.l.u.	**	**
Zone 4 - Est	2,5	1,9	6,5	5,6	**	8,0	7,6	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Saint John (zones 1-4)	6,1	4,5	4,8	4,9	3,3	7,0	6,6	7,6	**	**
Zone 5 - Périphérie	8,1	6,7	10,8	10,3	3,1	6,2	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saint John (RMR)	**6,2**	**4,6**	**5,8**	**5,8**	**3,3**	**6,9**	**6,6**	**7,6**	**	**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Saint John

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)										
Moins de 400 $	8,3	13,4	5,8	8,0	5,1	8,4	**	**	6,0	9,1
400 à 499 $	**	7,7	7,0	5,6	5,0	3,0	0,0	5,0	5,4	4,5
500 à 599 $	**	**	9,7	4,0	6,2	5,2	3,3	4,5	5,9	5,0
600 à 699 $	**	**	**	**	2,4	2,9	11,0	0,5	8,3	2,0
700 à 799 $	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	6,8	5,4
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	6,2	11,0	7,6	6,3	5,2	5,0	4,5	4,6	5,8	5,7

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	5,4	8,6	8,4	5,8	3,4	3,8	3,2	2,9	5,5	5,1
Zone 2 - Ouest	**	**	7,3	3,5	5,7	3,5	4,4	0,6	5,8	2,9
Zone 3 - Nord	4,1	14,1	5,0	8,2	4,3	3,8	5,4	6,6	4,7	5,8
Zone 4 - Est	9,2	25,3	6,2	5,7	6,4	6,6	3,7	5,0	5,9	6,8
Ville de Saint John (zones 1-4)	5,5	10,8	7,1	6,1	4,6	4,2	4,4	4,4	5,3	5,2
Zone 5 - Périphérie	33,3	**	16,5	9,9	8,2	9,1	0,0	6,8	9,3	9,3
Saint John (RMR)	**6,2**	**11,0**	**7,6**	**6,3**	**5,2**	**5,0**	**4,3**	**4,4**	**5,8**	**5,7**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	**	376	444	451	578	565	592	**
Zone 2 - Ouest	**	**	387	400	487	511	504	528
Zone 3 - Nord	**	388	425	442	531	533	552	595
Zone 4 - Est	**	**	442	442	504	509	567	**
Ville de Saint John (zones 1-4)	366	379	432	442	532	534	557	585
Zone 5 - Périphérie	**	**	433	429	465	481	**	546
Saint John (RMR)	**366**	**378**	**432**	**441**	**520**	**526**	**556**	**584**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Sud	26	304	72	1 247	41	1 064	9	302	147	2 917
Zone 2 - Ouest	**	**	10	301	22	633	1	197	34	1 154
Zone 3 - Nord	17	121	52	636	56	1 473	33	499	158	2 729
Zone 4 - Est	9	36	16	287	38	575	7	140	71	1 038
Ville de Saint John (zones 1-4)	52	484	151	2 471	157	3 746	50	1 138	410	7 838
Zone 5 - Périphérie	**	**	13	131	68	744	2	31	85	918
Saint John (RMR)	**54**	**495**	**164**	**2 601**	**225**	**4 490**	**52**	**1 169**	**495**	**8 756**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Sud	s.o.	8,9	s.o.	6,3	s.o.	5,7	s.o.	3,8	s.o.	6,1
Zone 2 - Ouest	s.o.	**	s.o.	4,8	s.o.	4,7	s.o.	0,6	s.o.	3,9
Zone 3 - Nord	s.o.	14,1	s.o.	9,0	s.o.	6,4	s.o.	8,3	s.o.	7,7
Zone 4 - Est	s.o.	28,0	s.o.	5,7	s.o.	6,6	s.o.	5,0	s.o.	6,9
Ville de Saint John (zones 1-4)	s.o.	11,2	s.o.	6,8	s.o.	5,9	s.o.	5,4	s.o.	6,4
Zone 5 - Périphérie	s.o.	**	s.o.	9,9	s.o.	10,6	s.o.	6,8	s.o.	10,5
Saint John (RMR)	**s.o.**	**11,4**	**s.o.**	**6,9**	**s.o.**	**6,7**	**s.o.**	**5,4**	**s.o.**	**6,9**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Saint John, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **902-426-4708** ou à l'adresse électronique suivante : **mmerrick@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.